

Onderwerp: Vaststellen stedenbouwkundig kader verkoop Drijfriemenfabriek
BBV nr: 2016/182755

1. Inleiding

De Drijfriemenfabriek is in 2001 door de gemeente Haarlem aangekocht in het kader van de spoorzone ontwikkeling. Momenteel wordt de locatie om niet gebruikt door de Oerkap (stadsstrand) en door Stichting Stad, die ruimtes beschikbaar stelt aan muzikanten als oefenruimte. De locatie maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor diverse functies op deze locatie. De ruimtelijke kwaliteit is in het bestemmingsplan niet beschreven. Per brief d.d. 10 december 2015 heeft de wethouder de raad geïnformeerd over het voornemen om de Drijfriemenfabriek te verkopen. In deze nota wordt de ruimtelijke studie toegelicht en worden de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling van de Drijfriemenfabriek beschreven en ter vaststelling voorgelegd.

De Drijfriemenfabriek zal via een openbare verkoopprocedure worden verkocht.

2. Besluitpunten college

Het college stelt de raad voor:

Het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Met de verkoop van de locatie Drijfriemenfabriek komt de Spaarne oever vanaf molen de Adriaan tot aan de spoorbrug tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling conform de wens om de binnenstad te vergroten door de zogenaamde Spaarnesprong.

4. Argumenten

1. Het voorstel past in het ingezet beleid.

Het plan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor het doel 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat de (her)ontwikkeling van de Drijfriemenfabriek bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving.

2. Ruimtelijke kaders passen binnen het ruimtelijk beleid

Met de ruimtelijke kaders stelt de gemeente voorwaarden aan de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek. Hiermee biedt de Gemeente Haarlem een kader waarbinnen potentiële kopers deze locatie kunnen ontwikkelen. De stedenbouwkundige kaders zijn opgenomen in de bijlage op pagina 23. Op hoofdlijnen gaat het om de volgende voorwaarden:

- i. Bestaande gebouw blijft zichtbaar:
Het bestaande gebouw moet zichtbaar blijven. Oud- en nieuwbouw kunnen een relatie aangaan die de monumentaliteit van het gebouw respecteert en gelijktijdig symbiotische meerwaarde oplevert.
- ii. Toevoegen van bouwvolumes is mogelijk
Op de aangegeven ontwikkellocatie is het toevoegen van bouwvolumes op twee plekken mogelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de monumentale bomen en het gemeentelijke parkeerbeleid.
- iii. Aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte

- behouden monumentale bomen en verwijderen onderbeplanting
- openbare voetgangers - verbinding naar en langs oever (van minimaal 7 m.)
- hoogwaardige inrichting conform HIOR

3. het stedenbouwkundige kader past binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Papetorenvest

De Drijfriemenfabriek valt binnen het bestemmingsplan Papetorenvest. Voor de locatie Drijfriemenfabriek geldt dat dit, binnen het bestemmingsplan, een uitwerkingsgebied is. De uitwerkingskaders voor deze locatie bieden vele mogelijkheden. De toename van het aantal nieuwe woningen in de omgeving van deze locatie vormt de aanleiding om hier, gezien de aard van het gebouw en de plek, een aanvullend alternatief programma toe te voegen. Bestaande uit publiek aantrekkende, publiek toegankelijke en multifunctionele functies, zoals: horeca, kleinschalige bedrijvigheid, kunst- en cultuurfuncties, verkeer en parkeren, groenvoorzieningen en wonen, mits gecombineerd met andere functies om de publieke toegankelijkheid te waarborgen.

Binnen de gemeente bestaat de wens om een cultuurfunctie in het bestaande gebouw te faciliteren. Aangezien het planologisch kader een bredere mix van functies mogelijk maakt, wordt ervoor gekozen om de functie cultuur expliciet als gunningscriterium in de openbare aanbesteding voor de verkoop van het pand mee te nemen.

4. De ontwikkeling draagt bij aan de duurzaamheidsambitie van Haarlem

Haarlem heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Elke nieuwe ontwikkeling zal daaraan moeten bijdragen. Dit gaat verder dan de minimale eisen in het bouwbesluit. Aandachtspunten bij nieuwe ontwikkelingen zijn o.a.: het treffen van energiebesparende maatregelen, zelf opwekken van energie, zorgen voor extra groen t.b.v. natuurlijke koeling en infiltratie regenwater, bijdragen aan duurzame mobiliteit. In de beoordeling van de plannen, volgend uit de openbare aanbesteding, zal duurzaamheid als gunningscriterium worden opgenomen.

5. Groenvoorzieningen: bomen vormen een belangrijk aandachtspunt

Op de locatie van de Drijfriemenfabriek zijn de bestaande bomen geïnventariseerd. In de zone direct naast de Oudeweg staat een aantal monumentale bomen. Deze bomen zijn extra beschermd. In het ruimtelijk kader is opgenomen dat de monumentale bomen behouden dienen te blijven. De overige –niet monumentale- bomen op het terrein dienen zoveel mogelijk gespaard te blijven. Wanneer deze desondanks toch gekapt dienen te worden, zal hiervoor een kapvergunning aangevraagd moeten worden en geldt een herplantplicht conform het bomenbeleidsplan en bomenverordening

6. De locatie wordt via een openbaar verkoopproces verkocht.

De verkoop van het perceel vindt plaats via een openbare aanbestedingsprocedure. Hiermee bieden wij meerdere marktpartijen de kans om een bod te doen op de locatie. Door het formuleren van functionele eisen en deze als gunningscriteria op te nemen is het mogelijk om te sturen op de toekomstige functie op deze locatie.

Hiermee kunnen wij sturen op de werkelijke marktwaarde van de locatie, en tegelijkertijd de planologische mogelijkheden en de functionele wensen, als gunningscriteria, borgen.

7. De verkoop van de locatie zal marktconform zijn

Het pand is in 2001 voor een bedrag van € 726.048,- aangekocht. De rentekosten van de afgelopen 14 jaar bedragen € 700.000,-. De jaarlijkse lasten voor de locatie (rente + heffingen) bedragen ongeveer € 56.000,- deze komen ten laste van de grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2. Tegen deze jaarlijkse lasten staan geen inkomsten aangezien het pand en locatie om niet ter beschikking zijn gesteld. Het verkoopproces is mede gestart om deze lasten te beëindigen.

De verkoop van het pand zal tegen een marktconforme prijs worden gedaan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat een culturele -en of een horecafunctie een lager opbrengst resultaat leveren dan de functie bedrijven en kantoren.

Voor de verkoop zal de gemeente Haarlem, als huidige eigenaar, het bodemonderzoek moeten actualiseren en een asbestinventarisatie moeten uitvoeren. De kosten hiervoor worden geraamd op totaal € 6.000,-

5. Risico's en kanttekeningen

De ambities voor de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek zijn hoog. Daarnaast wordt er uitgegaan van een minimale verkoopopbrengst van de locatie. Het risico bestaat dat er geen partij gevonden wordt die kan voldoen aan de ruimtelijke, functionele en financiële kaders en wensen. Dit blijkt tijdens de aanbestedingsprocedure. Wanneer dit risico zich voordoet zal dit worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Met de aanbesteding selecteren wij een partij die de Drijfriemenfabriek gaat herontwikkelen. Omdat wij een partij selecteren en niet een plan, is het niet mogelijk om de functie cultuur als uitsluitingsgrond te hanteren. Het kan echter wel in de beoordeling van de plannen worden meegenomen als gunningscriterium, naast de onderdelen duurzaamheid en monumentaal herstel.

6. Uitvoering

Na besluitvorming door de gemeenteraad zal de aanbesteding worden voorbereid. De functionele wensen (EMVI criteria) zullen ter informatie aan de gemeenteraad gestuurd worden. In het najaar van 2016 kan de aanbesteding starten. De overdracht van de Drijfriemenfabriek is voorzien in de eerste helft van 2017.

De aankondiging van het verkoopproces zal geschieden via tenderned. Hiervoor is de Gemeente Haarlem verantwoordelijk.

De resultaten van de verkooptender zullen, wanneer deze binnen de gestelde kaders blijven, ter informatie aan de gemeenteraad worden gestuurd. Na gunning zal met de geselecteerde partij verder worden gesproken over de uitwerking van het plan. Daartoe zal door de ontwikkelaar een uitgewerkt plan aan de gemeenteraad worden gepresenteerd. Voor dit plan zal de ontwikkelaar een participatietraject starten.

Bijlagen

- Stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek, 22 maart 2016

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

7. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van de Drijfriemenfabriek vast te stellen

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter